



**EIXO TEMÁTICO:**

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ambiente e Sustentabilidade             | <input type="checkbox"/> Crítica, Documentação e Reflexão | <input type="checkbox"/> Espaço Público e Cidadania          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Habitação e Direito à Cidade | <input type="checkbox"/> Infraestrutura e Mobilidade      | <input type="checkbox"/> Novos processos e novas tecnologias |
| <input type="checkbox"/> Patrimônio, Cultura e Identidade        |   |  |

## **O direito a cidade, reflexões sobre a reabilitação de edifícios implementados pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR) no centro histórico de São Paulo**

*The right to the city, reflections on the rehabilitation of buildings implemented by the Residential Leasing Program (PAR) in the historic center of São Paulo*

*El derecho a la ciudad, reflexiones a respecto de la rehabilitación de edificios ejecutados por el Programa de Arrendamiento Residencial (PAR) en el centro histórico de São Paulo*

MARTINS, Juliana Cavalini (1);

FONSECA-CASTRO, Ellen Beatriz Santos (2);

SALCEDO, Rosío Fernández Baca (3)

(1) Mestranda, Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, UNESP, Mestrado Acadêmico em Arquitetura e Urbanismo, Bauru, SP, Brasil; email: arq.julianacavalini@hotmail.com

(2) Mestranda, Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, UNESP, Mestrado Acadêmico em Arquitetura e Urbanismo, Bauru, SP, Brasil; email: ellenbiacastro@gmail.com

(3) Professora Doutora, Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, UNESP, Mestrado Acadêmico em Arquitetura e Urbanismo, Bauru, SP, Brasil; email: rosiofbs@faac.unesp.br



## **O direito à cidade, reflexões sobre a reabilitação de edifícios implementados pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR) no centro histórico de São Paulo**

*The right to the city, reflections on the rehabilitation of buildings implemented by the Residential Leasing Program (PAR) in the historic center of São Paulo*

*El derecho a la ciudad, reflexiones a respecto de la rehabilitación de edificios ejecutados por el Programa de Arrendamiento Residencial (PAR) en el centro histórico de São Paulo*

### **RESUMO**

O centro histórico de São Paulo é caracterizado por uma arquitetura de relevante valor histórico, arquitetônico e cultural. Estudos demonstram que a produção de moradias, associada à reabilitação de edifícios, possibilitam a preservação do patrimônio arquitetônico e o direito à cidade da população que mora no centro. Diante da demanda por habitação, a Prefeitura de São Paulo, nas gestões 2001 a 2008, implementou o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), destinado às famílias com renda mensal entre três a seis salários mínimos. Dentre os edifícios reabilitados está o Edifício Riachuelo. Este estudo tem por objetivos: estudar e analisar a viabilidade social, econômica e urbana, o grau de preservação do patrimônio arquitetônico e a qualidade de habitação do Edifício Riachuelo. Metodologia: abordagem teórica sobre o centro histórico e sua função residencial, restauração, reabilitação, o PAR e análise do Edifício Riachuelo implementado pelo PAR segundo os parâmetros seguintes: viabilidade social, econômica e urbana, o grau de preservação do patrimônio arquitetônico e a qualidade de habitação. Resultados: pretende contribuir com estudos sobre i) preservação e reabilitação de edifícios; ii) políticas, programas e projetos de habitação social nos centros históricos.

**PALAVRAS-CHAVE:** Programa de Arrendamento Residencial, Habitação social, Reabilitação, Direito à Cidade, Centro Histórico

### **ABSTRACT**

*The historic center of Sao Paulo is characterized by an architecture of historical, architectural and cultural value. Studies show that the production of housing, coupled with the rehabilitation of buildings, enable the preservation of the architectural heritage and the right to the city the population living in downtown. Given the demand for housing, the city of São Paulo, the managements 2001-2008, implemented the Residential Leasing Program ( PAR ) for families with monthly income between three to six minimum wages. Among the buildings rehabilitated building is the Riachuelo. This study aims: to study and analyze the social, economic and urban viability, the degree of preservation of the architectural heritage and quality building housing the Riachuelo. Methodology: theoretical approach to the historic center and its residential function, restoration, rehabilitation, PAR and analysis of the Riachuelo Building implemented by PAR according to the following parameters: social, economic and urban viability, the degree of preservation of the architectural heritage and quality of housing. Results: aims to contribute to studies on i) the conservation and rehabilitation of buildings; ii ) policies, programs and projects for social housing in historic centers.*

**KEY-WORDS:** Residential Leasing Program, Social housing, Rehabilitation, Right to the City, Historical Center

### **RESUMEN**

*El centro histórico de San Pablo es caracterizado por una arquitectura de relevante valor histórico, arquitectónico y cultural. Estudios demuestran que la producción de viviendas, asociadas a la rehabilitación de edificios posibilita la preservación del patrimonio arquitectónico y el derecho a la ciudad por la población que vive en el centro. Delante de la demanda por morada, el Ayuntamiento, en las administraciones 2001 hasta 2008, implementó el Programa de Arrendamiento Residencial (PAR),*



*destinado a las familias con renta mensual de tres hasta seis sueldos mínimos. Entre los edificios rehabilitados está el Edificio Riachuelo. Objetivos: estudiar y analizar la viabilidad social, económica y urbana, el grado de preservación del patrimonio arquitectónico y la calidad de vivienda. Metodología: abordaje teórico a respecto del centro histórico y su función residencial, restauración, rehabilitación, el PAR y análisis del Edificio Riachuelo de acuerdo con los siguientes parámetros: viabilidad social, económica y urbana, el grado de preservación del patrimonio arquitectónico y la calidad de vivienda. Resultados: contribuir con estudios al respecto de: i) preservación y rehabilitación del edificio ii) políticas, programas y proyectos de vivienda social en los centros históricos.*

**PALABRAS-CLAVE:** Programa de Arrendamiento Residencial, Vivienda Social, Rehabilitación, Derecho a la ciudad, Centro Histórico

## 1 INTRODUÇÃO

Interpretar a dinâmica atual dos centros históricos requer situar a conjuntura no contexto: temporal, espacial e cultural. No marco das transformações urbanas, é desmembrar a heterogeneidade de sua estrutura interna e conhecer as formas como nossa sociedade interpreta e valoriza os centros históricos (SALCEDO, 2007).

A definição de centro histórico abrange, em princípio, somente suas características urbanísticas, arquitetônicas e históricas. Posteriormente, sua salvaguarda compreenderá o compromisso social vinculado à política de residência (SALCEDO, 2007).

Segundo Salcedo (2008), a preservação do patrimônio arquitetônico é de suma importância, pois os estilos e as tipologias das edificações reconhecidas como patrimônio “representam as formas de organização social, econômica e política de uma sociedade no contexto tempo/espacial, além de expressar as técnicas e materiais utilizados no processo construtivo” e constata que esse descaso com o patrimônio arquitetônico é: “conseqüência do deslocamento do setor econômico, fiscalização insuficiente, escassos incentivos fiscais, falta de financiamento para a sua conservação, restauração e reabilitação, bem como deficientes reparações, regulamentação insuficiente ou até mesmo ausente no Plano Diretor.”

Hoje, o patrimônio está inserido dentro de um contexto urbano que é o centro histórico, carregando em si um peso social. Para tanto, a Resolução de São Domingos, sobre a categoria social do patrimônio, ressalta que: “A salvação dos centros históricos é um compromisso social além de cultural e deve fazer parte da política de residência, para que nela se levem em conta os recursos potenciais que tais centros possam oferecer” (ORGANIZAÇÃO DOS ESTADOS AMERICANOS (OEA), 1974 apud IPHAN, 2004, p. 195-196).

É importante ressaltar que uma das funções das cidades e dos centros históricos desde sua origem é a residencial. Diante disso, a salvaguarda do patrimônio cultural não se limita apenas à preservação da estrutura física do patrimônio edificado, mas deve, necessariamente, considerar a permanência dos moradores e a melhoria da qualidade de vida.

Bonduki (2000) infere que colocar em prática um programa de habitação social nas áreas centrais é fundamental para “democratizar o acesso da população de baixa renda aos benefícios do centro da cidade, com toda a potencialidade cultural, de recreação e serviços que a região oferece”.

A Política Nacional de Habitação (PNH) aponta como fundamental sanar uma dívida histórica do Estado brasileiro com a sociedade, no provimento de habitações e condições dignas de moradia e, para tanto, salienta que a habitação precisa fazer parte das ações governamentais.

Nesse contexto, é possível reabilitar os centros históricos criando programas e projetos públicos de habitação que reverta a lógica histórica de assentamento da população de baixa renda nas periferias, garantindo-lhes o direito à cidade e contribua para que as cidades caminhem rumo a uma configuração sócio espacial mais justa e sustentável.

Para Lefebvre (1973, p. 167) o direito à cidade significa o direito à “vida urbana, à centralidade renovada, aos lugares de encontro e trocas, aos ritmos de vida e emprego do tempo, que permitem o uso pleno e integral desses tempos e lugares”.

O direito à cidade é, portanto, um direito coletivo; significa o reconhecimento de ser parte da identidade e vontade coletiva. Tem a nítida pretensão e, mais ainda, a plena convicção de que o viver em sociedade, no meio urbano, significa uma qualidade de vida que supera as desigualdades presentes nas expressões da questão social na atualidade. A qualidade de vida defendida, dentro do conceito do direito à cidade, engloba processos sociais emancipatórios, baseados em uma sociabilidade que reconhece as diversidades e que aponta as possibilidades de construção de uma sociedade justa e igualitária (SILVA, 2012).

O atual contexto social, político e econômico das cidades evidencia que as desigualdades inerentes ao capitalismo e acirradas pela globalização da economia, a partir dos anos 1970, espalharam-se por toda a sociedade. No Brasil, o acesso de forma integral ao direito à cidade se vê ameaçado, pois o processo de desenvolvimento das cidades revelou uma segregação sócio-espacial, ao “reservar” às classes média e alta os bairros que dispunham de infraestrutura adequada e relegar às classes baixas os bairros mais afastados e carentes de recursos e serviços ou os cortiços no centro da cidade. As conseqüências sobre as famílias que residem nessas condições são bastante significativas e reproduzem as desigualdades, limitando o desenvolvimento integral de todos (CUNHA, 2010, p. 69 *apud* SILVA, 2012).

Com isso, pensar nas condições de habitação significa identificar que elas são responsáveis por fornecer indicadores sobre a qualidade de vida da população e, ainda, subsidiar a formulação de políticas públicas para cada caso.

Pensar a cidade como direito permite a identificação de que é preciso políticas públicas e sociais que dêem conta de garantir aos habitantes das cidades o usufruto dos bens coletivos presentes nelas. Dessa forma, para Silva (2012), a implementação de ações por parte do Estado e dos Municípios, quer seja de instrumentos legais quer seja de ações que materializarem tais normativas, significa “envidar esforços para que o reconhecimento das demandas coletivas, com especial vinculação à ocupação e ao uso dos espaços urbanos e instrumentos a ele inerentes, se mudem em políticas públicas responsáveis pela oferta de serviços sociais”.

Ainda que o desenvolvimento do Brasil nos últimos anos tenha diminuído a pobreza extrema e o desemprego, a realidade social é muito diferente, pois são muitas famílias vivendo em situação de extrema vulnerabilidade. O sistema de proteção social e principalmente as políticas sociais, deveriam garantir condições de sobrevivência digna à população; no entanto, a seletividade e a precariedade das políticas públicas e sociais, não têm alcançado grande efeito frente à desigualdade social.

A crescente concentração de comércios, serviços e finanças nos centros históricos das metrópoles brasileiras, nas décadas de 30 a 50, incentivaram a migração, acarretando a demanda por moradia e transporte público nas cidades. A população das classes media alta se deslocaram para o sudoeste da cidade, sendo as residências ocupadas por outros segmentos



socioeconômicos culturais de menor renda. Neste período, o centro perde em parte sua função residencial, dando espaço aos setores econômicos e administrativos das cidades. (MARICATO, 1997 apud MOTTA, s/d).

Na década de oitenta, o deslocamento do eixo financeiro da Avenida Paulista para o triângulo formado pelas avenidas Faria Lima e Marginal Pinheiros acelera a tendência de desvalorização, desocupação, abandono e mesmo degradação de alguns prédios localizados na área central da cidade. Na década de noventa se origina a invasão organizada de alguns prédios desocupados por movimentos sociais sem teto, mostrando em evidência o problema da falta de habitação social nesta área e pressionando, a partir de então, o Poder Público para solucionar a questão da demanda habitacional para a população de baixa renda no centro de São Paulo (FRUGOLI, 2000).

Hoje, os centros históricos permanecem como regiões de grande concentração de postos de trabalho, infra-estrutura consolidada e acessibilidade, porém, apresentam número significativo de déficit de habitação social. Isso ocorre em função do alto valor dos aluguéis empregados aos imóveis dessa região. Muitas famílias de baixa renda, sem condições de assumir contratos de aluguel, por falta de trabalho formal, passam a viver na periferia ou em cortiços e também pelo desinteresse dos promotores imobiliários e do poder público em oferecer moradias no Centro ou mecanismos de aluguel social (PREFEITURA DE SÃO PAULO-SECRETARIA DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO: PROGRAMA RECONSTRUIR O CENTRO, 2004).

Atualmente, na cidade de São Paulo, O Censo (2000) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) mostra que na área central, o déficit habitacional, em 2000, era de 10.062 mil moradias. De 2000 a 2008, através do PAR, foram construídas 736 unidades habitacionais, suprimindo 7,31% do déficit. No entanto, ainda falta construir ou reabilitar 92,69% de unidades habitacionais, o que equivale à uma demanda de 9.326 moradias. As estatísticas mostram que, embora o número de domicílios vagos tenha diminuído, a demanda por habitação permanece, pois as ofertas não corresponderam às reais necessidades da população e, sobretudo, porque o Programa não teve continuidade após 2008.

A queda dos índices ocorre porque a Prefeitura de São Paulo nas gestões 2001-2004 e 2005-2008, através do PAR, reabilitou alguns edifícios no centro histórico de São Paulo para habitação social, destinados à população entre três e seis salários mínimos.

Neste contexto, o trabalho tem por objetivos estudar e analisar a viabilidade social, econômica e urbana, o grau de preservação do patrimônio arquitetônico e a qualidade de habitação do Edifício Riachuelo, implementada pela Gestão Municipal de São Paulo através do PAR.

## **2 A GESTÃO MUNICIPAL DE SÃO PAULO E O PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR)**

A Prefeitura de São Paulo nas gestões 2001-2004 e 2005-2008, na tentativa de suprir a demanda habitacional e o caos social acentuado no centro de São Paulo, através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), reabilitou alguns edifícios no centro histórico para habitação social, destinados à população com renda mensal entre três e seis salários mínimos, e dentre estes está o Edifício Riachuelo.

O PAR é um Programa do Ministério das Cidades, criado pelo Governo Federal segundo a Lei N° 10.188, de 12 de fevereiro de 2001. É destinado às famílias com renda mensal de 3 a 6

salários mínimos, que queiram adquirir um imóvel. O imóvel é arrendado por um período de 15 anos com parcelas correspondentes a 0,7% do valor total. Após 15 anos, o morador tem a opção de adquirir o imóvel, descontando-se os valores pagos no período de arrendamento. É uma parceria entre a Prefeitura e a Caixa Econômica Federal. O Programa abrange todas as capitais estaduais, o Distrito Federal e as regiões metropolitanas definidas para atuação, além dos municípios com população urbana acima de 100 mil habitantes, de acordo com o censo do IBGE.

### 3 O EDIFÍCIO RIACHUELO

O Edifício Riachuelo situado na ambiência do centro histórico de São Paulo foi construído na década de 40, seus 17 pavimentos abrigavam escritórios. Do ponto de vista estético, apresenta traços típicos da arquitetura “modernista” da década de 1940. A volumetria, alternando balcões e janelas corridas foi listada como de interesse histórico pelo COMPRES – Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico de São Paulo com nível de proteção 3 que corresponde a bens de interesse histórico, arquitetônico, paisagístico ou ambiental, determinando a preservação de suas características externas (Res.37/Compresp/92). Em 1994 foi invadido por moradores de rua “sem teto”. Apesar dos anos de abandono o edifício estava em excelente estado de conservação estrutural quando selecionado para reabilitação, sendo implementado pelo PAR em 2006. O projeto de reabilitação procurou respeitar a lógica da composição original do edifício. Foi possível acomodar 120 unidades com áreas entre 26 e 49m<sup>2</sup>. A obra teve início em 21 de agosto de 2008 e foi entregue em março de 2008. Finalmente, o local exerceu sua função social.

Nas figuras 1, 2 e 3, é possível observar o Edifício Riachuelo antes e após o projeto de reabilitação.

Imagens do Edifício Riachuelo, antes e após o projeto de reabilitação.

Figura 1– Edifício antes da reforma



Fonte: Paulo Bruna Arquitetos Associados, 2011.

Figura 2 – Vista do Edifício após à Reforma em 2008



Fonte: Paulo Bruna Arquitetos Associados, 2011

Figura 3 – Detalhe do Edifício após a reforma em 2008



Fonte: Paulo Bruna Arquitetos Associados, 2011

### 4 RESULTADOS

Através de um questionário, aplicado aos moradores do Edifício Riachuelo, em 2001, e uma entrevista com o arquiteto responsável pelo projeto de reabilitação, foi possível analisar a viabilidade social, econômica e urbana do PAR, através do Edifício Riachuelo, além de sua qualidade projetual, acessibilidade e o conforto ambiental do Edifício.

### CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÔMICAS DOS RESIDENTES

Para conhecer as características socioeconômicas dos residentes do Edifício Riachuelo, 40,8% dos moradores responderam ao questionário aplicado em 2011. As famílias foram caracterizadas por grupos de idade, sexo, grau de escolaridade, composição familiar e ocupação. As mulheres são mais representativas, 55,69%. Com relação aos grupos de idade, os jovens e adultos (15 a 64 anos) são mais representativos, constituem 74%. Com relação ao grau de escolaridade dos chefes de família, 34,6% possuem ensino médio. As composições das famílias variam entre um a seis membros, onde 16,3% são compostas por mais de 4 membros. Essa composição é interessante quando analisamos a tipologia das unidades de habitação, considerando que a maioria são habitações multifuncionais (sala-cozinha, dormitório e banheiro). Com relação ao tipo de ocupação, 63,3% trabalha em serviços e 4,1% são trabalhadores autônomos.

### VIABILIDADE ECONÔMICA

Tabela 1 – Viabilidade Econômica do PAR, no Edifício Riachuelo, no centro de São Paulo.

Edifício	Custo médio por unidade	Valor da parcela financiamento	Valor taxa condomínio	Tipologia habitação
Riachuelo	R\$:22.856,29	R\$: 200,00	R\$:100,00	26 a 37m <sup>2</sup> - Conjugado (42 unidades) 34 a 38m <sup>2</sup> - 1 dormitório (42 unidades) 47 a 49m <sup>2</sup> - 2 dormitórios (24 unidades) 47 a 49m <sup>2</sup> - 1 dormitório adaptado (4 unidades) 44m <sup>2</sup> - 1 dormitório adaptável (8 unidades)

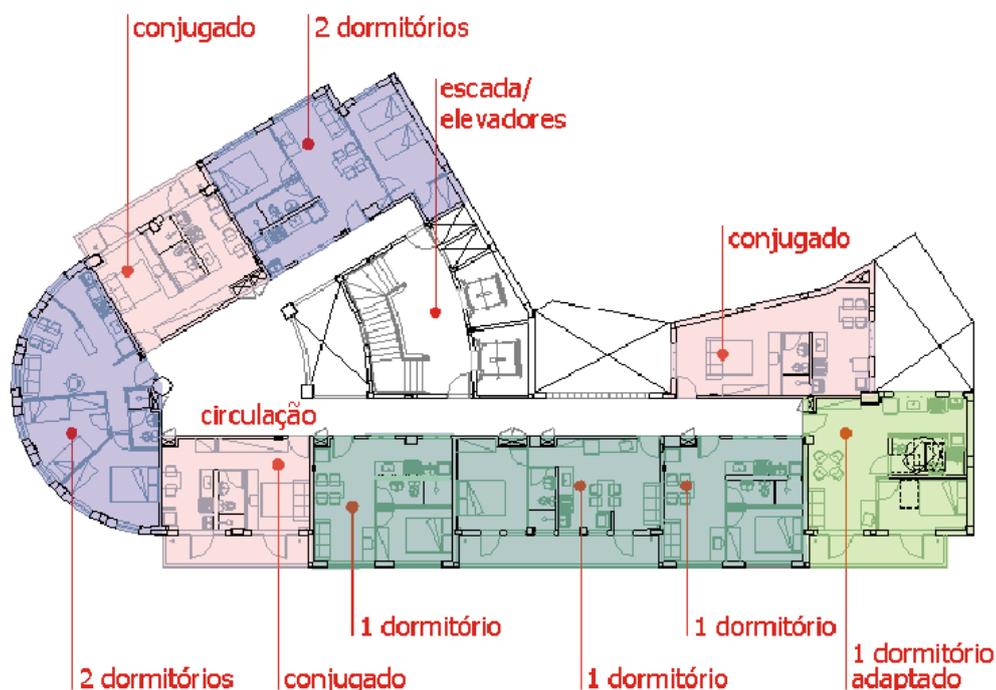
Fonte: Maleronka (2005 *apud* Costa 2009)

Considerando que em 2008 o salário mínimo brasileiro era de R\$: 410,00; para moradores com renda de 3 a 6 salários mínimos (o que equivalia a uma renda de R\$: 1230,00 a R\$: 2460,00 reais) e o valor do financiamento era de R\$: 200,00; os residentes empregavam de 16,26% a 8,13% do salário para pagamento de sua própria moradia. Portanto, infere-se que o programa atendeu a viabilidade econômica dos moradores, sendo as taxas acessíveis às rendas familiares. O programa teve boa intenção em promover habitação social no centro da cidade, porém o número de unidades produzidas foi ínfimo, se comparado com a demanda. O fato do programa não ter continuidade após 2008 agravou o problema, pois nada mais foi feito com relação à população de baixa renda, residente no centro histórico de São Paulo.

### VIABILIDADE SOCIAL E URBANA

Muito embora o índice de qualidade das habitações seja insuficiente, para a maioria dos moradores a qualidade habitacional melhorou em relação à moradia anterior, pois antes de residirem no novo edifício, grande parte morava em cortiços e compartilhavam banheiro coletivo e atualmente possuem banheiro privado e pagam por um bem próprio. Os pavimentos apresentam tipologias diversificadas, que foram distribuídas de acordo com a necessidade de cada família (ver figura 4). Portanto, o programa garantiu a viabilidade social dos moradores. De acordo com o arquiteto, o Programa condicionou e influenciou a elaboração do projeto: *“o objetivo era obter o maior número possível de apartamentos, menores que 50m<sup>2</sup>, com diferentes arranjos, com cozinha-sala-quarto, um quarto isolado, dois quartos. Todos têm uma parede hidráulica nova entre a cozinha e o banheiro e o tanque + máquina de lavar roupa. As tipologias resultaram das divisões que já existiam e que dividiam os antigos escritórios”*.

Figura 4 - Planta do Pavimento tipo do Ed. Riachuelo – Tipologias de habitação



Fonte: Cohab, novembro, 2008

Os equipamentos coletivos são serviços complementários, necessários para a qualidade da habitação. O Edifício Riachuelo está localizado no centro histórico da cidade de São Paulo e ao seu redor há colégios, postos de saúde, comércio, supermercados, praças, pontos de ônibus e estações de metrô, garantindo a viabilidade urbana do projeto.

#### **QUALIDADE DA HABITAÇÃO: (M<sup>2</sup>/HABITAÇÃO E M<sup>2</sup>/USUÁRIO)**

As unidades de habitação produzidas no Riachuelo variam entre 26m<sup>2</sup> a 49m<sup>2</sup> de área construída (ver tabela 2). Se considerarmos que as famílias entrevistadas tem em média 4 membros, podemos deduzir que estas unidades oferecem área de 6,5m<sup>2</sup> a 12,25m<sup>2</sup> por pessoa. De acordo com ORSTEIN (2003), a área ideal por pessoa seria de 9,2m<sup>2</sup> a 13,7m<sup>2</sup>. Portanto, estas áreas são insuficientes para desenvolver com qualidade as necessidades básicas dessas famílias. Quando questionados sobre o tamanho dos apartamentos, 99% dos moradores disseram não atender às suas necessidades, pois possuem filhos e não há privacidade para o casal, muitos têm que dividir o quarto com os filhos ou outros membros da família.

Sobre a análise de cada ambiente:

Sala/cozinha: 71% do espaço sala/cozinha foram considerados péssimos para as necessidades dos habitantes e 4,76% ruim.

Sala/dormitório: 35,76% da área sala/dormitório são consideradas ruins.

Banheiro: 90,47% da área dos banheiros no projeto são consideradas ótimas. 14,28% são boas e 4,14% ruins. No entanto, os moradores reclamam que a área do banheiro poderia ser reduzida para ampliar outros espaços como: quarto, sala ou cozinha.

Cozinha: A análise classifica 35,71% como sendo ótimas.

Dormitório: 61% foram classificados como sendo ótimos. 19,5% são classificados bons e 19,5% ruins.

Tabela 2 – Tabela das tipologias dos apartamentos

TIPOLOGIA	QUANTIDADE	ÁREA
Conjugado	42	26 a 37m <sup>2</sup>
1 dormitório	42	34 a 38m <sup>2</sup>
2 dormitórios	24	47 a 49m <sup>2</sup>
1 dormitório adaptado	4	44m <sup>2</sup>
1 dormitório adaptável	8	44m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>120</b>	

Fonte: Cohab, novembro, 2008

### CONFORTO TÉRMICO

A incidência solar nos apartamentos é classificada em 87% como sendo ruim, pois não há um tratamento com barreiras para proteção na fachada do edifício.

Quando perguntado: quais critérios foram considerados para disposição das aberturas dos ambientes, o arquiteto respondeu: *“As fachadas eram tombadas e assim não foi possível inventar nada”*.

As categorias de iluminação e ventilação natural são satisfatórias e 95% dos entrevistados apreciam a vista das janelas em detrimento da acústica no interior do apartamento. 95% reclamam que o barulho da avenida e gritos de pessoas na rua incomoda.

Todos os apartamentos possuem janelas amplas, além da varanda que permite uma ótima ventilação e entrada de luz para o interior dos apartamentos.

### ACESSIBILIDADE

Segundo o arquiteto, sobre os critérios estabelecidos para acessibilidade de deficientes físicos, rotas de emergência, sustentabilidade (captação solar, reciclagem e armazenamento de águas pluviais): *“As normas de acessibilidade e segurança foram atendidas integralmente”*.

Embora exista um elevador, os moradores reclamam que o mesmo está sempre quebrado e citam a necessidade e importância deste estar sempre em bom funcionamento pelo fato de existirem moradores cadeirantes e o fato de alguns deles residirem nos apartamentos localizados nos pisos superiores ao pavimento térreo.

### GRAU DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO

Na intervenção do edifício Riachuelo, tanto a volumetria e as fachadas foram restauradas, respeitando as diretrizes do COMPRESP e do CONDEPHAAT. Segundo o arquiteto responsável pelo projeto, o edifício também está na área envoltória da Faculdade de Direito da USP, que também é tombado. Por essas razões as fachadas foram preservadas e o projeto submetido e aprovado pelos dois órgãos de preservação. A volumetria, alternando balcões e janelas corridas, foi listada como de interesse histórico pelo COMPRESP (Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico de São Paulo com nível de proteção 3 que corresponde a

bens de interesse histórico, arquitetônico, paisagístico ou ambiental, determinando a preservação de suas características externas (Res.37/Conpresp/92).

Quando perguntado sobre quais critérios foram considerados na organização e distribuição dos ambientes internos dos apartamentos, o arquiteto respondeu: *“O que foi possível, uma vez que o prédio recuava nos andares superiores”*.

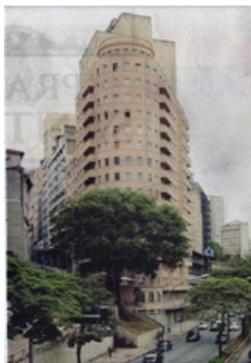
As tipologias resultaram das divisões que já existiam e que dividiam os antigos escritórios. Eram paredes de alvenaria maciça, que funcionavam também como contraventamento da estrutura.

A preservação da fachada original agradou os usuários, o que confirmam as intenções projetuais do arquiteto, compõem um cenário no centro histórico, integrando-se ao contexto arquitetônico do entorno.

Nas figuras 5, 6 e 7 é possível observar a fachada restaurada e a planta do pavimento tipo do Edifício Riachuelo antes e após o projeto de reabilitação.

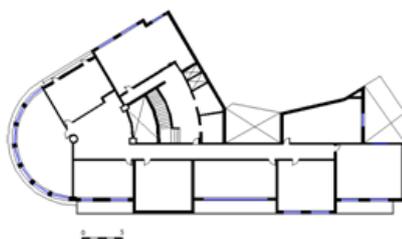
Imagem e projeto do Edifício Riachuelo, antes e após a reabilitação.

Figura 5– Fachada após a reforma



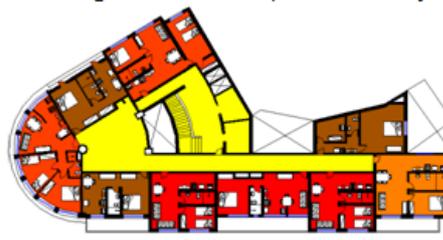
Fonte: O estadão (01/11/2009)

Figura 6 - Edifício antes da reabilitação



Fonte: COHAB, novembro (2008)

Figura 7 - Edifício após a reabilitação



Fonte: COHAB, novembro (2008)

**Legenda:**

	Aptº. conjugado		Aptº com dois dormitórios		Espaços coletivos
	Aptº. com um dormitório		Aptº. para deficientes físicos		Circulação e elevadores

Organização: Martins, 2014.

**5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Apesar do esforço municipal em suprir a demanda habitacional para a população de baixa renda no centro histórico de São Paulo, o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) não foi suficiente, pois o Programa não teve continuidade nas gestões posteriores a 2008. O número de moradias geradas foi ínfimo, diante da demanda habitacional que permanece até os dias atuais.

O PAR deixou lacunas quanto à preocupação com a qualidade das habitações, pois o investimento empregado para a construção das residências foi limitado e a maior preocupação dos órgãos competentes foi com a quantidade de residências passíveis de construção e não com a qualidade desses espaços, limitando o projeto arquitetônico. O programa possui



viabilidade econômica, social e urbana, é acessível e apresenta conforto ambiental satisfatório, além disso, a maioria dos moradores estão satisfeitos com a residência atual, se comparado às condições de habitabilidade anterior.

No entanto, o déficit habitacional continua sendo um desafio para as gestões públicas. O problema persiste, fazendo-se necessárias novas atitudes de planejamento por parte do governo municipal, maximizando a quantidade e qualidade de moradias para suprir a demanda habitacional, preferencialmente no centro histórico urbano, onde já é servido de infraestrutura, possibilitando, sobretudo a requalificação dessas áreas, a reabilitação e preservação de edifícios vazios.

Em suma, para que o direito à habitação e o direito à cidade possam se realizar de forma integral e plena, a atuação das políticas sociais e do Estado como seu condutor necessita de ações articuladas. Nesse mesmo sentido, se faz necessária a adoção de medidas, que possam fazer frente aos processos de segregação, que originam a demanda na área habitacional. Portanto, é fundamental que os órgãos competentes cumpram com seu papel de provedores e garantam acesso à moradia digna e materialização dos direitos sociais.

## REFERÊNCIAS

- BONDUKI, Nabil. **Habitar São Paulo: reflexões sobre a gestão urbana**. São Paulo: Estação Liberdade, 2000.
- FRÚGOLI Júnior, Heitor – **Centralidade em São Paulo: Trajetórias, conflitos e negociações na metrópole**. Paulo: Cortez: Editora da Universidade de São Paulo, 2000.
- IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Anuário estatístico do Brasil**. 2010. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 09 nov. 2013.
- IPHAN. Instituto do Patrimônio Histórico, Artístico Nacional. **Cartas Patrimoniais**. 3 ed. Ver. Aum. Rio de Janeiro: IPHAN, 2004.
- MARICATO, Ermínia. Brasil, **cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2001.
- MARTINS, Juliana Cavalini. **Centro Histórico de São Paulo “Programa de Arrendamento Residencial (PAR): Edifício Riachuelo”**. Relatório de Iniciação Científica FAPESP, 2014.
- MOTTA, Luana Dias. **A Questão da Habitação no Brasil: Políticas Públicas, Conflitos Urbanos e o Direito à Cidade**. 2010. 15 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Ciência Social, UFMG, Minas Gerais, 2010.
- ORNSTEIN, Sheila Walbe; ROMERO, Marcelo de Andrade. **Avaliação Pós-Ocupação: métodos e técnicas aplicados à habitação de interesse social**. (Habitare). Porto Alegre: ANTAC, 2003.
- PÓLIS, Instituto. **Habitação: avaliação da política municipal 2001-2002**. Observatório dos Direitos do Cidadão – acompanhamento e análise das políticas públicas da cidade de São Paulo. PUC-SP, 2004.
- SALCEDO, Rosío Fernández Baca. **A reabilitação da residência nos centros históricos da América Latina: Cusco (Peru) e Ouro Preto (Brasil)**. São Paulo: Editora Unesp, 2007.
- SALCEDO, Rosío Fernández Baca. *Gestão do Patrimônio Cultural e Natural*. OLAM Ciência & Tecnologia - Rio Claro / SP, Brasil Ano VIII Vol. 8 No.2 Pag. 181 Janeiro - Junho / 2008 ISSN 1982-7784. 2008. [www.olam.com.br](http://www.olam.com.br).
- SILVA, F. F. da. **As cidades brasileiras e o patrimônio cultural da humanidade**. São Paulo; Edusp. Ed. Peirópolis, 2012.